



## VERORDNUNG DER GEMEINDE RÖTHIS ÜBER DIE ERLASSUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Röthis vom 19.12.2016 ergeht gemäß § 28 Raumplanungsgesetz (RPG), LGBl. Nr. 39/1996 idgF folgende Verordnung über die Erlassung eines Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Gesamtbebauungsplan, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Röthis am 22.10.2010 und ergänzt durch den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Röthis am 14.11.2011, außer Kraft.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Plan (Projektnummer R15.51345 vom 19.12.2016) dargestellt. Dieser Plan stellt einen Inhalt der Verordnung dar.

*Hinweis:*

*Es besteht eine Verordnung der Gemeinde Röthis gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetz (BauG) über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung. Diese umfasst Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG*

*a) auf Baugrundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.*

*b) mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche.*

*c) auf Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan.*

*d) auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Röthis in der jeweils geltenden Fassung.*

*Ausgenommen davon sind Gebiete für die Teilbebauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.*

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Zonierung siehe beiliegenden Plan, welcher einen Inhalt der Verordnung darstellt.

Zone	BNZ	HGZ	MGZ
I	75	4	2
II	70	3	2
III	60	3	2
IV	50	3	-
V	45	2 + 1 UG	-

BNZ = Baunutzungszahl; HGZ = Höchstgeschoßzahl; MGZ = Mindestgeschoßzahl

(2) Die Festlegung der MGZ gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2 Abs. (1) lit. I BauG.



### **§ 3 Baugrenzen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind in der Zone V Baugrenzen festgelegt. Zur Lage der Baugrenzen siehe beiliegenden Plan, welcher einen Inhalt der Verordnung darstellt.

### **§ 4 Äußere Gestaltung**

(1) Die äußere Gestaltung der Bauwerke hat hinsichtlich Gliederung, Materialwahl und Farbe so zu erfolgen, dass die Bauwerke sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden. Die Charakteristik des Orts- und Landschaftsteiles, dem die Bauwerke zuzuordnen sind, sowie erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- und Landschaftsteilen sind zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke kann die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern verlangen. Die Beurteilung erfolgt durch die Baubehörde, welche den Gestaltungsbeirat beiziehen kann.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Wesentlich sind Veränderungen in Zone I, II, III und IV jedenfalls ab 0,75 m und in Zone V jedenfalls ab 1,5 m. Unter diesen Werten liegende Veränderungen können durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden.

(3) Einfriedungen sind generell in ortsüblicher Form und nicht geschlossen (max. zulässige geschlossene Höhe 0,5 m) auszuführen. Stützmauern entlang von Straßen dürfen max. 1,5 m hoch sein. Stütz- und Begrenzungsmauern aus Flußbausteinen (Durchmesser über 0,5 Meter) oder ähnlichem sind nicht gestattet.

Einfriedungen aller Art, geschlossene Hecken und Sträucher haben einen Abstand von mindestens 0,5 Meter von der Grundgrenze an öffentlichen Straßen einzuhalten. Im Bereich von Einfahrten und Kreuzungen hat der Abstand mindestens einen Meter zu betragen.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie optisch als untergeordnete Anlagen in Erscheinung treten. Bei Neubauten sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Gebäudefassade oder in die Dachfläche zu integrieren. Die Anlagen sind dach- bzw. wandparallel (max. Abstand 0,3 m) auszuführen und dürfen nicht in einer dieses Maß übersteigenden, aufgeständerten Form errichtet werden.

Bei Anbringung auf einem Flachdach darf der Dachüberstand max. 1,2 m betragen und der Abstand zum Dachrand muss mindestens der Höhe des Dachüberstandes entsprechen.

Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

(5) Mindestens 50% der Dachfläche von Flachdächern mit einer Größe ab 300 m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit bodenbeckenden Pflanzen zu begrünen (Dachbegrünung). Die zur Berechnung herangezogene Fläche verringert sich um jene Fläche des Daches, die für Solar- und Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen wird.

(6) Für die Dacheindeckung sind nicht blendende Materialien zu verwenden.



### **§ 5 Ausnahmen**

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß § 35 RPG hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung oder der Baugestaltung beizuziehen.

Anlage(n):

Ergänzende textliche Erläuterungen

Plandarstellung Zonierung

Leitfaden Energieinstitut Vorarlberg „Solaranlagen planen und gestalten“



## **ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE RÖTHIS**

### ***Vorbemerkungen***

Die umfassende und befriedigende Gestaltung von Neu- und Umbauten im Siedlungsgebiet der Gemeinde zur Absicherung und Erhaltung der bestehenden hohen Wohnqualität sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für eine positive Gemeindeentwicklung machen u.a. im Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde gemäß § 2 RPG, die örtlichen Verhältnisse und das Landschafts- und Ortsbild die Erstellung von konkreten Festlegungen für die Bebauung in einem Bebauungsplan notwendig. Wesentlich dabei sind die Überlegungen zur Entwicklung der Baunutzungszahl sowie der GeschoszahL.

Für diese Vorgaben bietet sich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes nach den §§ 28 ff. RPG an.

Weiters wird unabhängig vom Bebauungsplan zur Erreichung dieser Vorgaben, das Rechtsinstrument der Verordnung gemäß § 3 Abs. (2) BauG zur verpflichtenden Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmung angewandt.

Der vorliegende Bebauungsplan mit grundsätzlichen gestalterischen Festlegungen wird von der Gemeindevertretung durch Verordnung erlassen und bietet dadurch eine rechtlich bindende Wirkung hinsichtlich der Bescheide auf Grund des Baugesetzes (z.B. Baubewilligung).

### ***Begriffsbestimmungen*** (Auswahl gemäß Baubemessungsverordnung LGBl. Nr. 29/2010 idGF)

- § 2 lit. d) *unterirdisches Geschoß (UG)*: ein Geschoß, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen
- § 2 lit. e) *oberirdisches Geschoß (OG)*: ein Geschoß, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.
- § 2 lit. h) *Nettogrundfläche (NGF)*: der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, zählen nicht als Nettogrundfläche.
- § 2 lit. j) *Gesamtgeschoßfläche (GGF)*: die Summe aller Geschoßflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschoßfläche nicht einzurechnen; bei den Geschoßen sind nur die über dem



Gelände liegenden Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.

- § 4 Abs. (1) *Baunutzungszahl*: Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:  
$$\text{Baunutzungszahl} = 100 \times \text{Gesamtgeschoßfläche} / \text{Nettogrundfläche} \quad (\text{BNZ} = 100 \text{ GGF} / \text{NGF})$$
- § 6 lit. d) ein Dachgeschoß wird als halbes Geschoß gezählt, wenn die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschoßes zwischen 20 und 50 % der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschoßes einnimmt; ist die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoß als ganzes Geschoß gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoß unberücksichtigt.

### **zu § 1 Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgt den Festlegungen des Flächenwidmungsplans und umfasst sämtliche Bauflächen außer den Betriebsgebieten. Nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen sind jene Gemeindegebiete, für die bereits ein eigener Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) rechtswirksam ist.

Es wird ergänzend eine Verordnung gemäß § 3 Abs. (2) BauG zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung erlassen.

### **zu § 2 Maß der baulichen Nutzung**

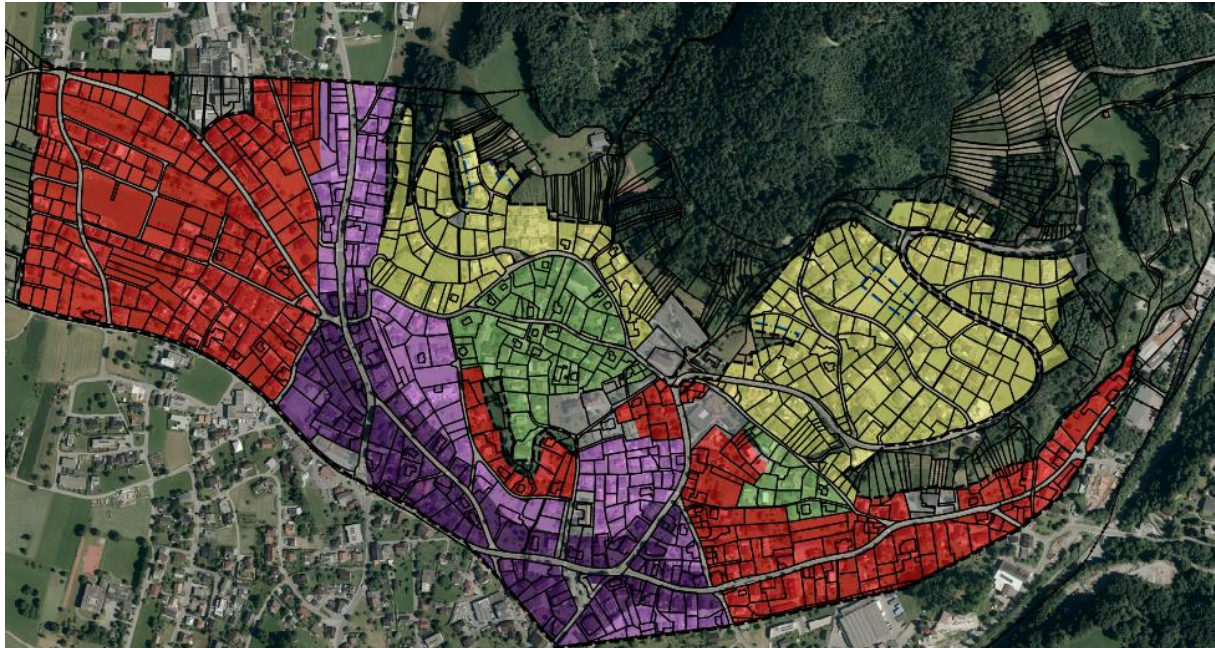
Die Abgrenzung der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Plandarstellung in fünf Zonen. Diese Zonen berücksichtigen die unterschiedliche bauliche Charakteristik der einzelnen Teilbereiche des Ortsgebiets.

Die fünf Zonen berücksichtigen die Charakteristik der Gemeinde Rötis als Wohnstandort mit vorwiegender Einfamilienhausstruktur, kleinen Wohnanlagen und Verdichtungstendenzen im Ortszentrum und entlang der Hupterschließungsstraßen. Das bebaute Gebiet wird in einen zentralen Verdichtungsbereich (Zone I), den Zentrumsbereich (Zone II), Wohngebiete im Tal (Zone III), Wohngebiete im Übergangsbereich zu den Hanglagen (Zone IV) sowie Wohngebiete in den Hanglagen (Zone V) unterteilt. In den jeweiligen Teilbereichen werden insbesondere Festlegungen zur Baunutzungszahl und der Höchstgeschoßzahl getroffen.





Abbildung: Zonen des Bebauungsplanes



Die Plandarstellung berücksichtigt die Erfordernisse für Bebauungspläne gemäß § 28 Abs. (4) RPG.

### ***Beschreibung der Zoneneinteilung gemäß Plandarstellung***

#### **Zone I (Violett):**

Die Zone I umfasst den zentralen Verdichtungsbereich im Zentrum des Gemeindegebietes, dieser schließt insbesondere die zentrumstypischen Mischnutzungen, öffentlichen Einrichtungen und nach wie vor bestehende ältere Baustrukturen sowie neuere Verdichtungsbereiche entlang der Haupterschließungsstraßen ein. Die älteren Strukturen weisen teilweise beträchtliche Dichten auf. Die Flächen in diesem Bereich sind großteils als Baufläche-Wohngebiet bzw. Baufläche Mischgebiet gewidmet. Daneben gibt es einige Flächen mit öffentlicher Nutzung, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen ausgewiesen sind.

In der Zone I ist grundsätzlich eine verdichtete Bebauung mit viergeschoßigen Gebäuden (HGZ 4) und einer Baunutzungszahl von 75 vorgesehen. Zur Stärkung der baulichen Zentrumswirkung ist für diesen Bereich eine Mindestgeschoßzahl von zwei Geschoßen (MGZ 2) vorgesehen. Die Mindestgeschoßzahl gilt nicht für Nebengebäude im Sinne des § 2 Abs. (1) lit. I BauG wie Garagen, Geräteschuppen etc.

#### **Zone II (Lila):**

Die Zone II betrifft einerseits den Bereich beiderseits der L 50 Walgaustraße in Richtung Weiler, in dem aufgrund der Erschließungssituation eine verdichtete Bebauung anzustreben ist. Andererseits sind dadurch die Übergänge zwischen dem zentralen Verdichtungsbereich und den Hanglagen sowie den Wohngebieten erfasst, in dem sich ebenfalls teilweise verdichtete Bebauungsformen finden bzw. die sich aufgrund ihrer zentralen Lage für eine langfristige Nachverdichtung eignen. In dieser Zone soll grundsätzlich eine eher verdichtete Bebauung mit dreigeschoßigen Gebäuden (HGZ 3) und eine Baunutzungszahl von 70



angestrebt werden. Zur Stärkung der Verdichtungsbestrebungen ist für diesen Bereich eine Mindestgeschoßzahl von zwei Geschoßen (MGZ 2) vorgesehen. Die Mindestgeschoßzahl gilt nicht für Nebengebäude im Sinne des § 2 Abs. (1) lit. I BauG wie Garagen, Geräteschuppen etc.

#### Zone III (Rot):

Die Zone III umfasst die Hauptwohngebiete in den Tallagen. Hier bestehen Einfamilienhäuser, kleine Wohnanlagen aber auch Gewerbebetriebe direkt nebeneinander. Die Dichte variiert je nach Gebäudetyp und Grundstückszuschnitt teilweise sehr stark. Im Sinne einer Nachverdichtung dieser Bereiche wird für diese Zone eine Bebauung mit max. dreigeschossigen Gebäuden (HGZ 3) und einer Baunutzungszahl von 60 angestrebt. Zur Stärkung der Verdichtungsbestrebungen ist für diesen Bereich eine Mindestgeschoßzahl von zwei Geschoßen (MGZ 2) vorgesehen. Die Mindestgeschoßzahl gilt nicht für Nebengebäude im Sinne des § 2 Abs. (1) lit. I BauG wie Garagen, Geräteschuppen etc.

#### Zone IV (Grün):

In dieser Zone sind die Wohngebiete im Übergangsbereich zwischen den Tallagen und den Hangbereichen zusammengefasst. Hauptsächlich sind hier Wohngebäude zu finden, wobei Einfamilienhäuser den größten Teil ausmachen. Diese Struktur soll bei einer geringen Verdichtung erhalten werden und daher wird für diese Bereiche eine dreigeschossige Bebauung (HGZ 3) mit einer Baunutzungszahl von 50 vorgesehen.

#### Zone V (Gelb):

Diese Zone umfasst die Hanglagen. In diesen Bereichen bestehen hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Wohnnutzung sowie vereinzelt größere bauliche Strukturen. Für die Zone V wird eine Baunutzungszahl von 45 und eine Bebaubarkeit mit zwei oberirdischen Geschossen (OG) sowie – aufgrund der Hangsituation – einem unterirdischen Geschoss (UG) (HGZ 2 + 1 UG) vorgesehen.

### **zu § 3 Baugrenzen**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden in der Zone V Baugrenzen festgelegt. Diese dienen der Freihaltung von, für die Landschaftswahrnehmung, wichtigen Hangsituationen. In diesen Bereich wird durch die Baugrenze die Freihaltung von landschaftsbildlich bedeutenden Geländekuppen und –übergängen festgelegt.

### **zu § 4 Äußere Gestaltung**

Die Festlegungen zur Gestaltung der Bauten dienen insbesondere der Schaffung eines den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechenden Siedlungsgefüges und dem Schutz des Ortsbildes und sollen dadurch gestalterische Qualitäten (z.B. Baukörpergliederungen) besonders hervorgehoben werden. Die Vorgaben lehnen sich überwiegend an die bisher geltenden und angewandten Regelungen in der Gemeinde Röthis an und sollen ein raumplanungsfachlich vertretbares Maß an erforderlicher Baukörpergliederung bewirken. Die fachliche Beurteilung der Gestaltung erfolgt durch die Baubehörde. Diese kann bei Bedarf den Gestaltungsbeirat beiziehen.



Es wird festgelegt, dass insbesondere zur Beurteilung der äußeren Gestaltung durch die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern (bspw. der Fassaden und Dächer) verlangt werden kann.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes jedenfalls nur bis zu einem Ausmaß von maximal 0,75 Meter (Zonen I, II, III und IV) bzw. 1,5 Meter (Zone V) gestattet. In Zone V ist der Wert – aufgrund der sich aus der Hangsituation ergebenden baulichen Notwendigkeiten – höher angesetzt als in den Tallagen. Unter diesen Werten liegende Veränderungen können durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden. Die massive optische Wirkung von Geländeänderungen soll durch diese Regelung eingeschränkt werden.

Im Interesse von Landschafts- und Ortsbild sowie der örtlichen Verhältnisse sind Stützmauern und Einfriedungen die nicht den ortsüblichen Formen entsprechen oder eine optisch geschlossene und massive Gestaltung aufweisen nicht gestattet. Die maximale geschlossene Höhe beträgt 0,5 Meter. Stütz- und Begrenzungsmauern dürfen nicht aus Steinen mit einem Durchmesser von über 0,5 Meter erstellt werden.

Aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit müssen Einfriedungen, geschlossene Hecken, Sträucher u. ä. mindestens einen halben Meter Abstand zur Grundgrenze von öffentlichen Straßen einhalten. In diesen Bereich von 0,5 Meter dürfen auch keine Pflanzenteile hineinragen. Im Bereich von Einfahrten und Kreuzungen hat der Abstand mindestens einen Meter zu betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Rahmen der Bestimmungen für freie Bauvorhaben gemäß § 20 Abs. (2) BauG auf bestehenden Bauwerken bis zu einer wand- bzw. dachparallelen Entfernung von max. 30 cm bzw. 1,2 m bei Flachdächern nicht bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Die gleichen Grenzwerte werden aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes für Anlagen an Neubauten herangezogen. Generell ist eine möglichst hohe Integration der Anlagen in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung anzustreben. Freistehende Kollektoren sind im Interesse des Schutzes von Landschafts- und Ortsbild generell nicht zulässig.

Begrünte Flachdächer dienen als Retentionsfläche für Niederschlagwässer und können damit die Kanalisation entlasten. Aus diesem Grund wird eine Begrünung von 50 % der Dachfläche von Flachdächern ab einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Dachfläche vorgeschrieben. Wenn auf einem Dach dieser Größe Solar- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden, kann der dafür benötigte Teil des Daches entsprechend angerechnet werden.

### **Zu § 5 Ausnahmen**

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäß § 35 RPG hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung oder Baugestaltung zu hören.

Ausnahmen vom Bebauungsplan in Form von Teilbebauungsplänen gemäß § 35 Abs. (2) und (3) RPG können auf Antrag des Grundeigentümers von den zuständigen Gremien der Gemeinde im Zuge raumplanungsfachlicher Stellungnahmen in besonderen oder durch örtliche und sachliche Verhältnisse bedingten Fällen erteilt werden, wenn den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dennoch entsprochen wird und die Ausnahmen den Zielen des Bebauungsplanes, dem Flächenwidmungsplan, den Raumplanungszielen der Gemeinde, einem Landesraumplan oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen.





### **Sonstiges**

Neben der Verordnung des Bebauungsplanes besteht eine Verordnung gemäß § 3 Abs. (2) BauG über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung. Diese umfasst Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG

- a) auf Baugrundstücken mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- b) mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Gesamtgeschoßfläche.
- c) auf Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan.
- d) auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Röthis in der jeweils geltenden Fassung.

Ausgenommen davon sind Gebiete für die Teilbebauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.